

令和5年度 自己研鑽研修
不動産無料相談会に係る活動報告

令和5年4月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 広報委員会

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会では、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性をより一層高め、県民からの不動産に関するあらゆる相談に適切に対処するため、毎年2回、4月（不動産鑑定評価の日）と10月（土地月間）に、県内の各市役所などで、不動産に関する無料相談会を行っている。

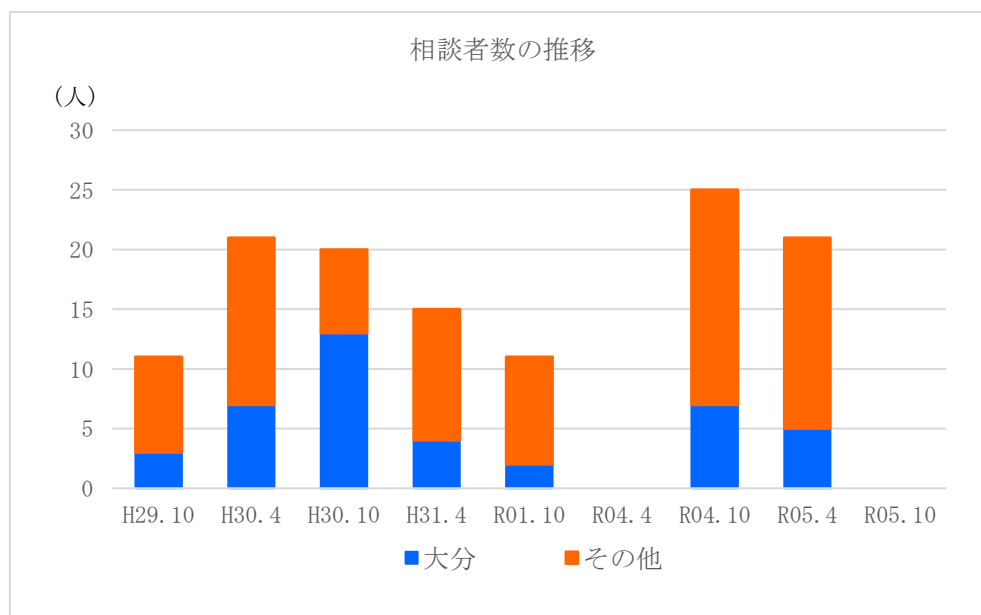
本活動報告は、令和5年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

1. 無料相談会の概要

開催地	開催日	時間	開催会場名
大分市	令和5年4月3日(月)	10:00～16:00	コンパルホール 302会議室
別府市	令和5年4月3日(月)	13:30～16:00	別府市役所 正面玄関前ロビー
日田市	令和5年4月3日(月)	13:30～16:00	日田市役所 1階ロビー

2. 相談者数及び相談内容の推移

① 相談者数



今回の相談者数は、大分市5名、その他会場16名、合計21名であった。

相談者数の増減は、相談会の開催地や会場、広報の方法、さらにはその日の天候等にも左右されるため、必ずしも不動産市場の盛衰や不動産取引等への関心の高まり等を敏感に反映しているものでない。なお、今回の天気はいずれの会場も晴れであり、外出における天候面でのマイナス要素はなかった。

大分市については、コロナ禍で3年半振りとなった昨年10月に続く開催であった。会場は、コンパルホール303号会議室であったが、コンパルホールの建物前やコンパルホール1階に看板等を掲示していなかったため、通行人が看板等を見て相談会に顔を出すケースは見受けられず、全て事前に市報や新聞告知、チラシ等で開催を知った方であった。

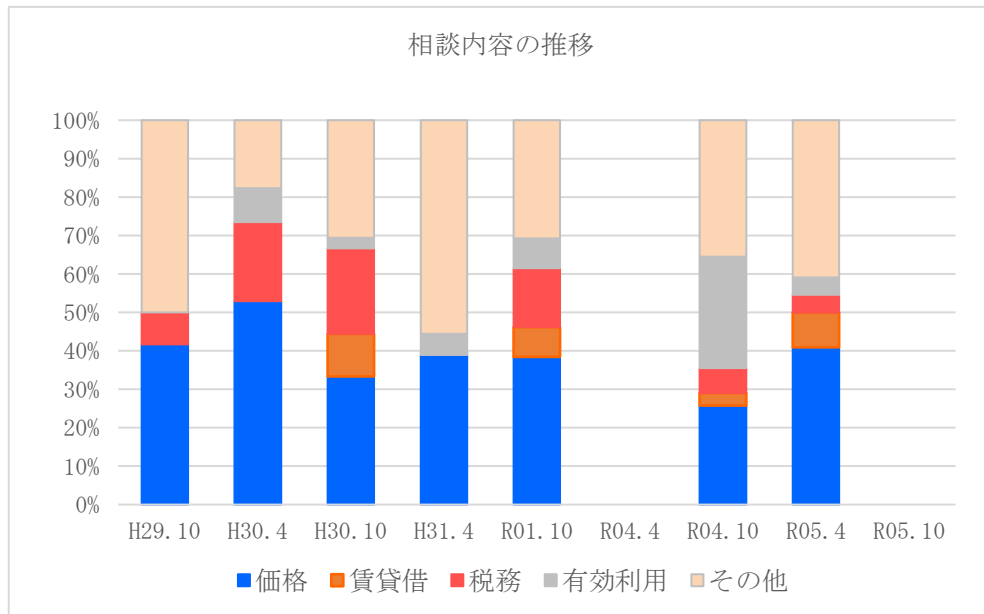
以前、大分市役所1階玄関口等で相談会を開催していたときは、市役所に他の用事で来所した方が相談に来るケースもあったが、今回、他市においても看板をみて相談に訪れた人は1名であったことから、コンパルホール3階という開催場所が相談者数に大きく影響したとは明確に言えない。しかし、無料相談会の開催を市報等で知った場合においても、開催場所が「市役所1階玄関前」の場合と「施設の3階会議室」の場合では、後者の方が心理的負担が大きいものと考えられる。今後は、大分市役所1階通路やホルトホール・コンパルホール等の施設の1階通路等、心理的負担の小さい場所での開催が可能か検討すべきである。

一方、その他会場については、例年通り別府市と日田市で開催した。別府市、日田市における無料相談会の開催は年に1度であり、コロナ禍により開催を見合わせていた時期があったため、両市としては平成31年4月以降4年ぶりの開催であった。昨年10月（中津市・佐伯市）とは会場が異なるため、コロナ禍前の平成31年4月の別府市・日田市の人数と比較すると、今回の相談者数は増加（別府会場10人→10人、日田会場1人→6人、合計11人→16人）している。別府会場は、比較的相談者が多い状況が続いており、13時30分～16時の2時間半の開催で、1人あたりの相談に要する時間が平均20分～30分であることを考慮すると、相談員2名では十分に対応しきれていない可能性があり、このような状況が続くようであれば、今後は相談員の増員等の検討が必要ではないかと思われる。

不動産無料相談会への来場のきっかけを見ると、大分会場では大分合同新聞などの「地元地方新聞」と「市報」で無料相談会の開催を知った方がほとんどであるが、ホルトホールに配置されていたチラシを見て開催を知ったという方も1名いた。一方、別府会場及び日田会場については、看板をみて訪れた方が1名で、それ以外の方は全員が「市報を見て」であった。周知方法としては、大分合同新聞などの地元地方新聞や各市町村の広報紙の効果が大きいことが窺われる。タイミングによっては「市報」の掲載がかなわないこともあるが、できるだけ今後も「市報」に掲載してもらえよう努力すべきである。

② 相談内容の推移

相談内容の内訳は以下のとおりとなった。



今回の相談内容について見ると、不動産鑑定士の本業的な相談内容とも言える「価格」及び「賃貸借」に関する相談の割合が高い。また、「税務」「有効利用」に関する相談は今回は各1件であった。「その他」の相談としては、建築基準法上の接道義務に関するもの、隣接地との境界争いのほか、相続を踏まえた不要資産の処分方法、農地の処分方法、相続に伴う登記関係の相談等がみられた。

また、今回の相談者の多くが、親が所有する不動産、または自分が所有する不動産について、今後相続が発生したとき処分するにはどうすればよいか、あるいは今のうちに不動産を整理しておきたい、といった悩みを抱えていた。地縁性が強く、高齢化・過疎化が進んでいる地域の不動産は処分が難しくなっており、今後も相続不動産や空家の処分についての相談が増加することが予想されるが、我々の回答は空き家バンク登録や地元不動産業者への相談等のアドバイスに留まっており、明快な回答ができないことがもどかしい状況である。

なお、昨今は知りたいことをインターネットで簡単に調べられる時代になっており、無料相談会の開催場所に出向くことなく自宅等で必要な時に調べることができることから、相談者の年齢層をみてもインターネットを気軽に利用する習慣のない高齢者層にほぼ偏っている。今後は更にそういった動きが加速するものと思われ、無料相談会の開催需要が変化していくであろう。

3. 個別相談案件の検討

個別の相談及び回答の内容を見ると、価格や賃料など、不動産鑑定士の主要業務に関わる内容については、概ね的確に回答されている。一方、税務や登記、境界など、

不動産鑑定士の周辺分野については、多くの回答が、他の士業や他の相談窓口を紹介するに留まっており、必ずしも相談者の満足を十分には得ていない可能性がある。最終的な解決方法はその分野の専門家に任せるとして、不動産鑑定士は少なくとも不動産に関わる専門家の一人であり、今後は、不動産に関わる諸問題全般に広く対応できるよう、不動産鑑定士の周辺分野についても、各種制度等の基礎知識を習得し相談者に役立つ相談会とすることが望まれる。

今回の相談会で寄せられた相談内容を中心に、基礎知識の習得が求められる事項としては次のものが例示される。

○相続に関する事項

- ・遺言（法的に有効な遺言の方法、遺言の効力など）
- ・法定相続分（相続人の範囲、法定相続分など）
- ・遺留分（遺留分権を有する相続人の範囲、遺留分の計算方法、遺留分減殺請求など）
- ・相続放棄（熟慮期間、相続放棄と相続分の放棄、限定承認、手続きなど）
- ・相続税 ※税務の項目参照
- ・相続税評価

○贈与に関する事項

- ・贈与税 ※税務の項目参照
- ・生前贈与 ※税務の項目参照

○税務に関する事項

- ・相続税の税務対策
 - －配偶者軽減制度の利用
 - －小規模宅地等特例制度の利用
- ・生前贈与による税務対策
 - －贈与税の基礎控除の利用
 - －居住用不動産の配偶者控除の利用
 - －相続時精算課税制度の利用
 - －子・孫等への住宅取得等資金，結婚等資金，教育資金の優遇措置の利用

○登記に関する事項

- ・登記義務（登記内容別の義務の有無，期間・罰則など）
- ・登記手続（特に相続登記の手続きなど）

○その他の事項

- ・成年後見制度（後見・保佐・補助制度，成年後見人の選任、手続きなど）
- ・調停（民事調停の概要、効果、手続きなど）
- ・空き家問題（相続、管理、所有者不明など）